

澎湖國家風景區

仙人掌公園用地選址及營運方式評估規劃

成果報告書

委託單位：交通部觀光局澎湖國家風景區管理處

規劃單位：怡興工程顧問有限公司

日期：中華民國 95 年 10 月 25 日

目錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起及目標.....	1-1
第二節 計畫範圍及內容.....	1-2
第三節 計畫流程.....	1-4
第二章 環境背景調查與分析.....	2-1
第一節 環境現況調查.....	2-1
第二節 土地使用及管制.....	2-14
第三節 仙人掌調查.....	2-18
第四節 相關計畫.....	2-20
第三章 基地初步評估、選址與構想.....	3-1
第一節 初步地點評估.....	3-1
第二節 基地初步選定.....	3-14
第三節 初選地點發展構想.....	3-20
第四章 法令可行性分析.....	4-1
第一節 開發營運相關法規.....	4-1
第二節 民間參與公共建設相關法令分析.....	4-4
第五章 市場可行性分析.....	5-1
第一節 旅遊市場現況分析.....	5-1
第二節 遊客量預測.....	5-5
第三節 基地市場潛力分析.....	5-6
第六章 國內外案例分析.....	6-1
第一節 仙人掌相關資料.....	6-1
第二節 仙人掌公園案例.....	6-7
第三節 國內 BOT 案例分析.....	6-11
第七章 交通衝擊影響分析.....	7-1
第一節 交通現況分析.....	7-1
第二節 交通衝擊分析.....	7-5

第八章	土地取得可行性分析.....	8-1
第一節	土地取得方案.....	8-1
第二節	土地取得方式評估.....	8-2
第三節	用地變更辦理方式.....	8-5
第九章	計畫發展課題與定位.....	9-1
第一節	發展課題與對策.....	9-1
第二節	仙人掌公園之定位.....	9-4
第十章	規劃及開發構想.....	10-1
第一節	仙人掌公園規劃構想.....	10-1
第二節	青灣營區發展區規劃構想.....	10-10
第三節	天人湖及雙龍潭發展區規劃構想.....	10-16
第十一章	工程技術可行性分析.....	11-1
第一節	青灣營區發展區.....	11-1
第二節	天人湖及雙龍潭發展區.....	11-2
第十二章	環境衝擊影響分析.....	12-1
第一節	自然環境.....	12-1
第二節	社經環境.....	12-3
第十三章	財務可行性研究.....	13-1
第一節	財務規劃及投資效益評估.....	13-1
第十四章	民間機構參與公共建設方式可行性分析.....	14-1
第一節	開發營運模式之比較.....	14-1
第二節	建議方案說明.....	14-4
第十五章	風險分析.....	15-1
第一節	政府、投資者與融資者三方風險分擔之基本原則.....	15-1
第二節	本案各階段之風險分析.....	15-3
第十六章	可行性綜合建議.....	16-1
第一節	市場可行性.....	16-1
第二節	土地取得可行性.....	16-2
第三節	財務可行性.....	16-2
第四節	民間機構參與公共建設方式之建議.....	16-2

第十七章	公部門配合推動計畫.....	17-1
第一節	風險分擔原則.....	17-1
第二節	政府承諾辦理與協助事項.....	17-2

附錄一	澎湖縣房屋標準單價表
附錄二	澎湖縣房屋地段等級
附錄三	簡報會議紀錄及處理情形
附錄四	問卷內容
附錄五	評估因子釋義
附錄六	離島建設條例
附錄七	澎湖縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例
附錄八	文化資產保存法
附錄九	自然保護區設置管理辦法
附錄十	中長期資金運用作業須知
附錄十一	中長期資金運用策劃及推動要點
附錄十二	青灣營區土地清冊表

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍圖.....	1-3
圖 1-2	工作流程圖.....	1-4
圖 2-1	澎湖地區環境敏感區位分析圖.....	2-7
圖 3-1	初選地點區位關係圖.....	3-2
圖 3-2	天人湖及雙龍潭鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-3
圖 3-3	青灣營區鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-5
圖 3-4	青灣鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-6
圖 3-5	蛇頭山鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-7
圖 3-6	後寮鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-8
圖 3-7	裡正角鄰近區域公有土地分佈圖.....	3-9
圖 3-8	林投公園公有土地分佈範圍.....	3-10
圖 3-9	中西村公有土地分佈範圍.....	3-11
圖 3-10	中屯風力發電區公有土地分佈範圍.....	3-12
圖 3-11	二崁村公有土地分佈範圍.....	3-13
圖 3-12	仙人掌公園用地選址初步評估體系圖.....	3-18
圖 3-13	青灣營區土地權屬圖.....	3-20
圖 3-14	天人湖及雙龍潭土地權屬圖.....	3-23
圖 4-1	BOT 運作架構圖.....	4-5
圖 4-2	BTO 運作架構圖.....	4-6
圖 4-3	ROT 運作架構圖.....	4-7
圖 4-4	OT 運作架構圖.....	4-8
圖 4-5	B00 運作架構圖.....	4-9
圖 7-1	航空及海運交通運輸系統示意圖.....	7-2
圖 7-1	澎湖本島交通路線圖.....	7-4
圖 10-1	青灣營區發展區土地使用分區構想圖.....	10-11
圖 10-2	青灣營區發展區配置構想圖.....	10-14
圖 10-3	天人湖及雙龍潭土地使用分區圖.....	10-18
圖 10-4	天人湖及雙龍潭配置構想圖.....	10-19
圖 13-1	財務計畫分析流程圖.....	13-2

圖 13-2	現金流量淨額圖.....	13-7
圖 13-3	還本期間圖.....	13-7
圖 13-4	折現後還本期間圖.....	13-7
圖 14-1	青灣營區分區構想圖.....	14-8
圖 14-2	青灣營區配置構想圖.....	14-8
圖 14-3	財務計畫分析流程圖.....	14-14
圖 14-4	現金流量淨額圖.....	14-24
圖 14-5	還本期間圖.....	14-24
圖 14-6	折現後還本期間圖.....	14-24

表目錄

表 2-1	澎湖地區氣象統計表.....	2-3
表 2-2	澎湖本島環境敏感區域統計表.....	2-6
表 2-3	澎湖地區海岸管制區.....	2-8
表 2-4	澎湖地區軍事管制區.....	2-8
表 2-5	2003 年底澎湖縣各鄉市人口資料.....	2-9
表 2-6	澎湖縣歷年人口數及戶數.....	2-9
表 2-7	澎湖地區自來水系統供應一覽表.....	2-11
表 2-8	澎湖縣都市計畫土地使用分區面積表.....	2-15
表 2-9	澎湖國家風景區土地使用分區管制.....	2-16
表 3-1	基地評選準則一覽表.....	3-16
表 3-2	基地初選評估表.....	3-19
表 3-3	門戶調查受訪旅客澎湖遊覽地點分佈圖.....	3-26
表 4-1	開發營運相關法規.....	4-1
表 4-2	民間參與各階段之執行主體角色定位表.....	4-11
表 4-3	各種參與方式適用範圍與優缺點比較表.....	4-11
表 4-4	促進民間參與公共建設適用規定及相關獎勵措施表.....	4-25
表 5-1	據點調查遊客基本資料與 86 年比較分析表.....	5-2
表 5-2	據點調查遊客選擇澎湖旅遊原因與 86 年比較分析表.....	5-3
表 5-3	91 年度遊客參與活動順位表.....	5-3
表 5-4	團體旅遊遊客社經背景各項花費分析表.....	5-3
表 5-5	自助旅遊遊客社經背景各項花費分析表.....	5-4
表 5-6	未來 50 年到訪基地之遊客量推估表.....	5-5
表 5-7	青灣營區 SWOT 矩陣分析表.....	5-6
表 5-8	天人湖及雙龍潭 SWOT 矩陣分析表.....	5-7
表 7-1	澎湖縣對外航空交通.....	7-1
表 7-2	澎湖本島主要道路.....	7-3
表 8-1	雙湖園土地權屬表.....	8-1
表 8-2	青灣營區土地權屬表.....	8-1
表 8-3	公有土地用地取得方式分析表.....	8-2

表 10-1	建設經費概估表.....	10-15
表 10-2	建設經費概估表.....	10-22
表 13-1	現金流量表.....	13-9
表 13-2	投資報酬分析表.....	13-14
表 13-3	自償率分析表.....	13-19
表 13-4	敏感度分析表.....	13-23
表 14-1	開發模式比較表.....	14-2
表 14-2	各分區面積一覽表.....	14-7
表 14-3	各類房屋折舊及耐用年數標準表.....	14-17
表 14-4	適用稅率表.....	14-17
表 14-5	地價稅計算公式.....	14-18
表 14-6	國內 BOT 開發案例履約保證金額度比較表.....	14-19
表 14-7	本開發案特許期間保險費用評估表.....	14-21
表 14-8	敏感度分析.....	14-27
表 14-9	現金流量表.....	14-28
表 14-10	投資報酬率分析表.....	14-33
表 14-11	自償率分析表.....	14-38
表 15-1	風險配置彙整表.....	15-1